



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.68736 del Ruolo Generale per l'anno 2016, trattenuta in decisione all'udienza del 18.9.2019 e vertente

TRA

██████████ elettivamente domiciliato in Roma via ██████████ n. ██████ presso lo studio dell'avv.to ██████████ che la rappresenta e difende per delega in atti.

- ATTORE -

E

Condominio di Via ██████████ ██████████ in Roma, in persona dell'Amministratore p.t., domiciliato in Roma, Via ██████████ n. ██████, presso lo studio dell'Avv. ██████████ dal quale è difeso e rappresentato per delega in atti.

- CONVENUTO -

Conclusioni: all'udienza del 18.9.2019 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

Svolgimento del processo

██████████, proprietaria di un immobile facente parte dell'edificio condominiale ubicato in Roma Via ██████████ n. ██████, ha impugnato il verbale di assemblea condominiale del 21.03.2016 che ha deliberato sulla nomina dei consiglieri e dell'amministratore, sul bilancio preventivo 2016 e relativa ripartizione, sullo stato degli appalti e su questioni varie.

L'attrice in particolare ha contestato la nullità del deliberato per essersi il consesso - nonostante una specifica richiesta - determinato a non inserire nel verbale d'assemblea uno scritto predisposto da ██████████, delegato dalla condomina parte istante, che avrebbe dovuto essere parte integrante dello stesso verbale.

Ha inoltre rilevato la presenza illegittima di un partecipante o quanto meno la sua non corretta individuazione evidenziando che nel *quorum* costitutivo ed in quello deliberativo risultava attribuita a tale ██████████ in proprio la titolarità a partecipare all'assemblea come proprietario nonostante lo stesso non fosse proprietario di alcuna abitazione ubicata all'interno del condominio.



Si è costituito il Condominio rilevando che l'attrice era presente all'assemblea ed aveva pertanto avuto facoltà di illustrare le proprie eventuali ragioni agli altri condomini.

Ha inoltre riferito di aver rifiutato di allegare il "documento" al verbale assembleare ritenendolo inconferente rispetto all'ODG.

Con riguardo all'ulteriore motivo di impugnazione ha rilevato che [redacted] è sposato con [redacted] dal 26.6.1986 e che il regime patrimoniale scelto è quello della comunione dei beni. Nell'evidenziare quindi che l'appartamento facente parte del condominio era stato acquistato in data 18.10.2006 ed era quindi caduto in comunione dei beni ha concluso per il rigetto delle domande proposte dalla controparte.

Prodotti documenti la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

Motivi della Decisione

Il verbale dell'assemblea di condominio costituisce il documento che ufficialmente dimostra lo svolgimento delle attività prescritte. La sua redazione pertanto è una operazione imprescindibile del procedimento collegiale. Dalla verbalizzazione risulta se l'assemblea sia stata o no ritualmente convocata, ovvero se tutti i condomini siano stati o no avvisati; se a tutti i partecipanti sia stato o no comunicato l'ordine del giorno; se la costituzione sia stata considerata regolare o irregolare, per la presenza o il difetto delle maggioranze personali o reali prescritte; se vi sia stata o no discussione e, infine, se la proposta posta ai voti sia stata approvata o respinta e con quali maggioranze.

Il verbale inoltre deve essere redatto anche quando l'assemblea non delibera. Anche in questo caso, invero, una volta che l'assemblea è stata convocata, si rende necessario documentare tutte le attività che si sono svolte nella riunione, comprese quelle che non si sono perfezionate. Invero, i condomini - come hanno interesse ad impugnare una delibera approvata a conclusione di un procedimento viziato - potrebbero avere interesse a denunciare ed a far accertare la irregolarità della interruzione di un procedimento che invece era valido e che doveva portarsi a compimento.

Ciò premesso, nel caso in esame risulta espressamente documentato che il signor [redacted] delegato dall'attrice ai fini della partecipazione all'assemblea, aveva chiesto che venisse allegato un documento al verbale e che "l'assemblea rifiuta di farlo".

Risulta pertanto pienamente documentata l'attività svolta dall'assemblea che aveva deliberato di non acquisire il documento al verbale, determinazione questa da ritenersi, in assenza di ogni ulteriore specificazione al riguardo, pienamente legittima avendo peraltro l'attrice avuto la possibilità - che non risulta in alcun modo compromessa - di mettere a verbale ogni dichiarazione pertinente (in quanto attinente agli argomenti posti all'ordine del giorno) al fine di portare a conoscenza degli altri presenti le ragioni del proprio voto.

In ultima analisi è da considerare che il documento di cui all' "allegato A" del 21 marzo 2016 sottoscritto da "[redacted] (delega [redacted])" contiene una serie di doglianze che non appaiono in alcun modo pertinenti con riguardo agli argomenti posti all'ordine del giorno né parte attrice ha in concreto evidenziato la rilevanza delle questioni rappresentate con la conseguenza che, con specifico riguardo a tale profilo di contestazione, difetta finanche l'interesse ad agire.



Con riguardo all'ulteriore profilo di contestazione è da rilevare che [redacted] è condomino legittimato a partecipare in proprio all'assemblea del condominio. Lo stesso infatti è coniugato dall'anno 1986 con [redacted].

Risulta inoltre dall'atto di assegnazione della proprietà superficaria dell'immobile di Via [redacted] stipulato nell'anno 2006 che i coniugi [redacted] e [redacted] sono in regime di comunione legale e che lo stesso [redacted] è intervenuto nell'atto di assegnazione rendendo anche (al punto 92) la dichiarazione ai sensi del comma 14 dell'articolo 19 del DL 78/2010 che impone in sede di stipula degli atti aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali su fabbricati già esistenti la dichiarazione, *resa in atti dagli intestatari*, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

E' infine da considerare che la comunione legale fra coniugi, ai sensi dell'art. 177 primo comma lett. a) cod. civ., riguarda gli "acquisti" compiuti durante il matrimonio, indipendentemente dalla provenienza delle risorse che li abbiano consentiti (con le sole eccezioni elencate dall'art. 179 cod. civ.), e, pertanto, si estende all'alloggio dell'edilizia residenziale pubblica che sia stato oggetto di assegnazione con promessa di futura vendita prima della data di celebrazione del matrimonio, quando il contratto di cessione, traslativo del diritto dominicale, sia stato stipulato dopo tale data (Cass.12439/1993).

La domanda proposta deve essere pertanto interamente rigettata.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando così provvede, Rigetta le domande proposte da [redacted] e la condanna al pagamento delle spese di giudizio in favore del Condominio di Via [redacted] in Roma che si liquidano in complessivi euro 2.800,00, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 03/02/2020

IL GIUDICE
(Lorenzo Pontecorvo)

